

PATRIZIA MARTINI
ARCHITETTO

via Vallicella n. 1 - 15068 Pozzolo F.ro (AL)
(Tel 320 0968289 - 338 2494176)
mparchitetto@gmail.com - patrizia.martini@archiworldpec.it
P. IVA 01917800060 - MRT PRZ 65P41 F965N

OGGETTO - ESECUZIONE IMMOBILIARE RGE 169/2019 - TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

RELAZIONE DI RIEPILOGO SU IMMOBILI A BORGHETTO B.RA (AL) E GARBAGNA (AL)

1 - PREMESSA

L'Ill.mo G.E. dott.ssa Roberta Brera con suo provvedimento, nell'udienza in data 12 dicembre 2023 disponeva che "il c.t.u. depositi nuovo elaborato contenente la perizia del lotto 1 di cui all'elaborato del 14.6.2022 e del lotto 3 dell'elaborato 27.7.2020".

2 - RISPOSTA

Gli immobili oggetto di pignoramento e di proprietà al 100% del debitore sono i seguenti:

LOTTO 1

BORGHETTO DI BORBERA (AL) – 15060 LOCALITÀ CERRETO RATTI VIA XXIV MAGGIO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Porzione rurale di fabbricato promiscuo e piccolo appezzamento di terreno

Fabbricato abitativo a tre piani fuori terra (lato nord) articolato in n. 1 alloggio al piano secondo "A", n. 1 alloggio al piano primo "B" e locale ad uso cantina al piano terra "C", il tutto con piccole aree di pertinenza.

Piccolo appezzamento di terreno "G" sistemato a terrazzo ed occupato in parte dalla scala esterna che consente l'accesso all'unità immobiliare sita al p1° (imm. "B").

(Note: Si precisa che il bene "G" è ancora catastalmente intestato anche all'usufruttuaria per la quota di 1/2 di usufrutto. Deve essere richiesta la cancellazione dell'usufrutto).

Il compendio immobiliare è costituito da:

- n. 1 alloggio "A" accessibile dalla via XXIV Maggio, con doppio affaccio (a sud verso la strada a monte e a nord verso valle), composto da ingresso, soggiorno, piccola cucina, camera da letto, bagno, balcone a nord e piccolo cortile recintato a sud.
- n. 1 alloggio "B" accessibile tramite scala esterna sia dalla via XXIV Maggio sia dalla strada comunale per Grondona e dotato di unico affaccio a nord, composto da piccolo ingresso, cucina/pranzo, camera da letto, bagno e balcone a nord.
- n. 1 locale ad uso cantina "C" accessibile dalla strada comunale per Grondona.
- n. 1 piccolo appezzamento di terreno "G", recintato in parte e sistemato a gradoni, in parte occupato dalla scala di accesso all'alloggio "B" ed in parte da vegetazione.

Superficie complessiva di circa mq 112,47 (abitativo) + mq 37,00 (terreno)

L'edificio è di antica costruzione, ante 1967, ristrutturato nel 1975.

Stato di manutenzione generale: sufficiente

In particolare l'alloggio "A" è in discrete condizioni di manutenzione; l'alloggio "B" è in trascurate condizioni di manutenzione: presenta tracce di umidità con distacchi di intonaco interno.

Caratteristiche costruttive e edilizie: strutture verticali muratura (condizioni normali), copertura a falde in legno (condizioni normali), infissi esterni a doppia anta a battente in legno con scuretti in legno (condizioni normali, gli infissi nell'alloggio "B" sono da normalizzare), infissi interni a battente in legno e vetro (condizioni normali), pavimentazione interna in piastrelle di ceramica (condizioni normali), rivestimento cucina e bagno in piastrelle di ceramica (condizioni normali, le pareti dell'alloggio "B" sono in parte rivestite con perline di legno)

Impianto elettrico realizzato presumibilmente nel 1975 (L'impianto alloggio "A" è in normale stato di manutenzione apparente, alloggio "B" sembra essere in condizioni normali di manutenzione, ma allo stato attuale



PATRIZIA MARTINI
ARCHITETTO

via Vallicella n. 1 - 15068 Pozzolo F.ro (AL)
(Tel 320 0968289 - 338 2494176)
mparchitetto@gmail.com - patrizia.martini@archiworldpec.it
P. IVA 01917800060 - MRT PRZ 65P41 F965N

non funzionante). Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti.

Impianto riscaldamento realizzato presumibilmente nel 1975 (negli alloggi sono presenti termosifoni, non funzionanti, nell'alloggio "A" è presente una stufa a pellet installata in soggiorno, funzionante; nell'alloggio "B" è presente una stufa a legna installata in cucina/soggiorno). Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti.

Confini

Intero compendio: proprietà al mappale 370 del Foglio 41, strada comunale per Grondona, proprietà al mappale 217 del Foglio 41 e via XXIV Maggio (La cantina "C" confina con strada comunale per Grondona, proprietà al mapp. 395, terrapieno verso via XXIV Maggio e mapp. 216 sub 3 (proprietà di Terzi) del F. 41).

Identificazione catastale

Sezione censuaria BORGHETTO DI BORBERA,

"A", "B", "C" - foglio 41, particella 216, subalterno 2, qualità Porz Rur FP, sup. cat. 00 ha 00 are 00 ca

"G" - foglio 41, particella 395, qualità Incolto produttivo, classe U, sup. cat. 00 are 37 centiare, RD € 0,01, RA € 0,01

Conformità catastale

Fabbricato - Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le unità immobiliari non sono accatastate al NCEU, ma risultano ancora censite al Catasto Terreni come "Porzione rurale di fabbricato promiscuo". Non è stato possibile procedere alla regolarizzazione catastale in quanto sono state riscontrate numerose difformità planimetriche, di prospetto e incongruenze rispetto alle Autorizzazioni Edilizie rilasciate.

Regolarizzabili mediante redazione pratica "PREGEO" per passaggio porzione fabbricato rurale al Catasto Fabbricati e pratica DOCFA per nuovo accatastamento.

(Si annota che la sagoma del fabbricato rappresentata in mappa catastale ha una configurazione diversa rispetto allo stato attuale). Si annota che la regolarizzazione catastale deve avvenire successivamente alla regolarizzazione urbanistico-edilizia.

Terreno - Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: unità immobiliare non accatastata al NCEU.

Regolarizzabili mediante: Redazione pratica "PREGEO" per passaggio porzione del terreno al Catasto Fabbricati Il terreno, a seguito della regolarizzazione catastale del mappale 216, dovrà essere accatastato unitamente all'unità immobiliare sita al p1° (imm. "B") in qualità di pertinenza

Oneri Totali per regolarizzazione catastale presunti € 7.000,00 + Iva + Cassa Prof. esclusi diritti di presentazione. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. STATO DI POSSESSO

Tutte le unità immobiliari ("A", "B", "C" e "G") non sono occupate.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dati relativi al Fabbricato

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCO SAN GIORGIO S.P.A. contro ALVIGINI LUIGI; Derivante da contratto di mutuo rogito notaio dott. Luigi Francesco Riso di Genova del 26/05/2010 ai nn. 27187/15263; Registrato a Agenzia Entrate - Uff. Genova 1 in data 31/05/2010 ai nn. 5891/1T; Iscritta a Novi Ligure (AL) in data 04/06/2010 ai nn. 2648/491; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00.

- Pignoramento a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a. contro ALVIGINI LUIGI; Derivante da Atto Giudiziario a rogito di Tribunale di Alessandria in data 07/05/2019 ai nn. 2203/2019 trascritto a Novi Ligure (AL) in data 10/06/2019 ai nn. 2268/1683. Importo come da atto di precetto € 129.184,08.



Dati relativi all'appezzamento di terreno

- Pignoramento a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a. contro ALVIGINI LUIGI; Derivante da Atto Giudiziario a rogito Tribunale di Alessandria in data 31/10/2020 ai nn. 3307 trascritto a Novi Ligure (AL) in data 27/11/2020 ai nn. 4347/3431; Per il diritto di proprietà 1/1. Importo come da atto di precetto € 129.184,08.

4. PRATICHE EDILIZIE

Licenza di costruzione n. 6 del 09/04/1974 per "Ristrutturazione di fabbricato rustico esistente da adibirsi a civile abitazione"

Licenza di costruzione n. 146 del 07/10/1975 per "Variante ai lavori autorizzati con Licenza Edilizia n. 6 del 09/04/1974"

Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

- alloggio "A", accessibile da via XXIV Maggio, con doppio affaccio a nord e sud:

MODIFICHE INTERNE - diversa distribuzione interna rispetto alle Autorizzazioni Edilizie rilasciate: nel soggiorno è stata creata una piccola cucina mediante costruzione di tramezze (questo ha comportato la riduzione della superficie di pavimento del soggiorno al di sotto dei limiti previsti dal D. M. Sanità 5 luglio 1975); è stata modificata la conformazione planimetrica della camera da letto.

MODIFICHE DI PROSPETTO - sul prospetto sud, prospiciente la via XXIV Maggio, risulta spostata la posizione della porta di ingresso; sul prospetto nord le finestre previste nella Licenza di Costruzione sono state trasformate in porte finestre; il balcone realizzato non è presente sulla pianta di progetto, mentre è presente sulle tavole della sezione e del prospetto; inoltre nello stato di fatto il balcone ha dimensioni maggiori rispetto alla Licenza di Costruzione.

- alloggio "B", accessibile da via XXIV Maggio e da strada per Grondona esclusivamente tramite scala esterna: MODIFICHE INTERNE - sulla tavola di progetto allegata alla richiesta di Licenza di Costruzione non è rappresentata la planimetria dell'alloggio. Nello stato di fatto la superficie della cucina/soggiorno, del bagno e le dimensioni della finestra del bagno sono inferiori rispetto ai limiti previsti dal D. M. Sanità 5 luglio 1975.

MODIFICHE DI PROSPETTO - sul prospetto nord le finestre previste nella tavola di prospetto allegata alla richiesta di Licenza di Costruzione sono state trasformate in porte finestre; è stato realizzato un balcone, non previsto nelle tavole di prospetto e di sezione allegate alla richiesta di Licenza di Costruzione; la scala esterna che permette l'accesso all'alloggio è stata ampliata mediante la costruzione di una seconda rampa che permette di accedere alla via XXIV Maggio (nelle tavole di progetto allegate alla richiesta di Licenza di Costruzione era prevista una sola rampa).

- locale ad uso cantina "C" - accessibile dalla strada per Grondona:

MODIFICHE INTERNE - sulla tavola di progetto allegata alla richiesta di Licenza di Costruzione è rappresentato un unico locale, mentre nello stato di fatto il piano fondi è suddiviso in due unità immobiliari: il sub 1, appartenente a Terzi estranei alla procedura e il sub 2, oggetto della procedura, suddiviso a sua volta in due locali.

MODIFICHE DI PROSPETTO - sul prospetto est nello stato di fatto non sono presenti finestre, previste invece sulla tavola di progetto allegata alla richiesta di Licenza di Costruzione.

Regolarizzabili mediante: Si annota che, a causa delle difformità urbanistiche riscontrate, è necessario definire con l'Ufficio Tecnico Comunale la pratica di sanatoria presentando un progetto/relazione preciso, dettagliato e unitario.

Descrizione delle opere da sanare: modifiche interne e di prospetto.

Eventuali sanzioni e diritti di segreteria comunali saranno determinate in seguito ad accertamento da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale, successivamente alla presentazione di pratica di sanatoria urbanistico-edilizia.

- terreno "G", Si annota che il terreno è già stato utilizzato a scopo edificatorio relativamente alla Licenza di Costruzione in variante n. 146/75.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica;



Note ulteriori sulle difformità riscontrate: in seguito all'analisi delle Licenze di Costruzione rilasciate si sono riscontrate errori e/o mancanze/incongruenze nei documenti presentati. Sulla tavola di progetto e nella relazione allegata alla Licenza di Costruzione in variante n. 146/75 si sono riscontrate le seguenti incongruenze: 1 - l'area del mappale 216 è indicata pari a 110 mq, in realtà è pari a 100 mq (come riportato sulla visura catastale e sulla relazione di progetto del 1972); - l'area del mappale 217a (attualmente mappale 395) è indicata pari a 55 mq, in realtà è pari a 37 mq (come riportato sulla visura catastale). Da ciò ne consegue che la volumetria max realizzabile all'epoca era di $137 \text{ mq} \times 1,3 \text{ mc/mq} = 178,10 \text{ mc}$ e non $214,50 \text{ mc}$ come riportato sulla relazione di progetto.

2 - manca la planimetria dell'alloggio "B";

3 - sulla tavola di progetto le dimensioni dei lati al p2° e quelle dei lati al pt (denominato piano fondi) sono indicate uguali. Nello stato di fatto, essendo il fabbricato costruito su un sedime in declivio, la dimensione dei lati a est e ovest al p2° sono maggiori rispetto a quelli al pt, come correttamente indicato sulla tavola di sezione. Ne consegue che il volume calcolato e realizzato è maggiore di quello consentito e di quello autorizzato. Inoltre le NTA del PRG attuali prescrivono l'indice di densità fondiaria pari a 1 mc/mq di sup. fondiaria (anziché $1,3 \text{ mc/mq}$ come riportato sulla relazione di progetto dell'epoca). Pertanto sarà possibile dichiarare l'eventuale sanabilità del fabbricato e l'ammontare di eventuali sanzioni dopo un attento esame della situazione riscontrata da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale successivamente alla presentazione di una pratica dettagliata di sanatoria urbanistico-edilizia.

(Si annota che il DPR 380/01 stabilisce che: - art. 33 [Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità] c. 2: "Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione c 6: "è comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19". - art. 34 [Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire] c. 2: "Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale ...").

Valore compendio immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **37.485,07**

LOTTO 3

FABBRICATO RURALE SITO IN GARBAGNA (AL), PIAZZA PRINCIPE DORIA 22

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Porzione di fabbricato rurale

Porzione di fabbricato elevato a tre piani fuori terra articolato

- n. 1 camera "D" al p1° con balcone adibita a soggiorno/sala;
- n. 1 camera "E" al p2° con balcone adibita a camera da letto e bagno;
- n. 1 autorimessa "F" al pt,

il tutto facente parte di un fabbricato di maggiore grandezza, di proprietà anche di Terzi, estranei alla procedura. Al fabbricato si accede dalla piazza pubblica attraversando uno stretto androne carraio, su cui si affacciano gli ingressi di altre proprietà.

Si annota che la porzione di fabbricato pignorata, come riscontrato durante il sopralluogo, presenta un notevole problema di accessibilità indipendente dal resto del fabbricato.

Nel dettaglio:

- la camera "D" al p1° è raggiungibile sia percorrendo una scala interna (dal pt al p1°) costruita nell'autorimessa "F", sia percorrendo la scala esterna (dal pt al p1°) posta sul lato nord del fabbricato e il corridoio del p1° (di proprietà anche di Terzi);



PATRIZIA MARTINI
ARCHITETTO

via Vallicella n. 1 - 15068 Pozzolo F.ro (AL)
(Tel 320 0968289 - 338 2494176)
mparchitetto@gmail.com - patrizia.martini@archiworldpec.it
P. IVA 01917800060 - MRT PRZ 65P41 F965N

- la camera "E" al p2° è raggiungibile esclusivamente percorrendo in sequenza la scala esterna posta sul lato nord del fabbricato (comune a tutto il fabbricato), il corridoio del p1° (di proprietà anche di Terzi) e in ultimo la scala interna posta sul lato est del fabbricato (comune a tutto il fabbricato).

Si ritiene che per rendere l'unità immobiliare indipendente si dovrebbe procedere al frazionamento dal resto del fabbricato con opere, anche di natura strutturale e impiantistiche, opere presumibilmente costose.

Superficie complessiva di circa mq 145,69 (abitativo)

L'edificio è di antica costruzione, ante 1967, ristrutturato nel 1972.

Stato di manutenzione generale: normale

In particolare la porzione di fabbricato pignorata è in normali condizioni di manutenzione; esternamente il fabbricato necessita di lavori di ripristino delle finizioni.

Caratteristiche costruttive e edilizie: solai in ferro con tavelloni (condizioni buone), strutture verticali in muratura (condizioni normali), copertura a falde in legno (condizioni normali), infissi esterni a doppia anta a battente in legno con persiane in legno (condizioni normali), infissi interni a battente in legno (condizioni normali), pavimentazione interna in piastrelle di marmo (condizioni normali, il bagno al p2° ha pavimentazione e rivestimento in piastrelle di ceramica),

Impianto elettrico realizzato presumibilmente nel 1972 (in normale stato di manutenzione apparente), (Si annota che l'impianto è unico per l'intero fabbricato e il contatore generale si trova al pt nella porzione di fabbricato di proprietà anche di Terzi). Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti.

Impianto riscaldamento realizzato presumibilmente nel 1972 (presenti termosifoni (non funzionanti) e stufe alimentate a legna. Si annota che l'impianto è unico per l'intero fabbricato e il locale caldaia si trova al pt nella porzione di fabbricato di proprietà anche di Terzi; manca la cisterna del gasolio. Non sono risultate disponibili o reperite documentazioni in materia di certificazione degli impianti.

Confini

Dell'intero fabbricato nel complesso, partendo da nord e procedendo in senso orario, corte mappale 382, proprietà ai mappali 384, 393, 391, 390 e 378 del Foglio 14.

La porzione di Fabbricato rurale ha diritto alle corti identificate con i mappali 382 e 390 del Foglio 14.

Identificazione catastale

Sezione censuaria GARBAGNA, foglio 14, particella 383, subalterno 1, qualità Porz. di FR, superficie catastale 00 ha 00 are 00 ca

Conformità catastale

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: La porzione di fabbricato in oggetto non è accatastata al NCEU, ma risulta ancora censita al Catasto Terreni come "Porzione di fabbricato rurale". Non è possibile procedere alla regolarizzazione catastale in quanto, durante il sopralluogo, sono state riscontrate difformità planimetriche e di prospetto rispetto alla Licenza Edilizia rilasciata.

Regolarizzabili mediante: pratica "PREGEO" per il passaggio della porzione di fabbricato rurale al Catasto Fabbricati; successiva pratica "DOCFA" per accatastamento

Oneri Totali per regolarizzazione catastale presunti € 6.500,00 + Iva + Cassa Prof. esclusi diritti di presentazione.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

2. STATO DI POSSESSO

Tutte le unità immobiliari ("D", "E", "F") sono occupate.

3. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- Ipoteca volontaria attiva a favore di BANCO SAN GIORGIO S.P.A. contro ALVIGINI LUIGI; Derivante da contratto di mutuo a rogito di notaio dott. Luigi Francesco Riso di Genova in data 26/05/2010 ai nn. 27187/15263; Registrato a Agenzia delle Entrate - Uff. Genova 1 in data 31/05/2010 ai nn. 5891/1T; Iscritta a Tortona (AL) in data 04/06/2010 ai nn. 1920/352; Importo ipoteca: € 360.000,00; Importo capitale: € 180.000,00.

- Pignoramento a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a. contro ALVIGINI LUIGI; Derivante da Atto Giudiziario a rogito di Tribunale di Alessandria in data 07/05/2019 ai nn. 2203/2019 trascritto a Novi Ligure (AL) in data 10/06/2019 ai nn. 2268/1683. Importo come da atto di precetto € 129.184,08.



4. PRATICHE EDILIZIE

Licenza di costruzione n. 62 del 28/04/1972 per “lavori di riattamento di un fabbricato ad uso civile abitazione”
Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Diversa conformazione degli spazi interni, modifiche di prospetto. (Si premette che la Licenza di Costruzione del 1972, riguarda l'intero fabbricato identificato con i mappali 383 e 391). Nella porzione di fabbricato pignorata sono state riscontrate le seguenti difformità:

1 - nella camera “D” al p1° sul lato nord sono state realizzate due porte finestre in luogo di una finestra ed è stato realizzato un balcone, non autorizzato. La finestra realizzata sul lato ovest è in posizione diversa da quella autorizzata. Non è rappresentata la scala interna realizzata nell'autorimessa che collega il pt al p1°.

2 - nella camera “E” al p2° sul lato nord sono state realizzate due porte finestre in luogo di una finestra ed è stato realizzato un balcone, non autorizzato; inoltre è stato realizzato un bagno con finestra non autorizzato. La finestra realizzata sul lato ovest è in posizione diversa da quella autorizzata. Inoltre sulla Licenza di Costruzione questo vano risulta chiuso sui quattro lati, privo di accesso.

3 - manca la planimetria dell'autorimessa “F” al pt; sul prospetto nord è rappresentato un unico portone carraio (nella realtà sono due).

Regolarizzabili mediante: Pratica SCIA in sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

Eventuali sanzioni e diritti di segreteria comunali saranno valutati direttamente dall'Ufficio Tecnico all'atto della presentazione della pratica edilizia.

Stima dei costi necessari alla regolarizzazione edilizia presunti € 4.000,00 + Iva + Cassa Prof. esclusi diritti di presentazione.

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € **36.097,79**

Con osservanza
21/12/2023

il CTU
arch. Patrizia Martini

